

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Für die Verpachtung von Gewerbe- und Industrieflächen für Batteriespeicheranlagen zwischen Unternehmern.

Vertragspartnerin	SUNTEC BESS GmbH & Co. KG
Anschrift / Kontakt	Am Wolfsbach 6, 99439 Am Ettersberg 036452 - 186599 · info@suntec.gmbh www.verpachten.de
Handelsregister	Amtsgericht Jena · HRA 507040
Geltungsbereich	Ausschließlich Geschäfte zwischen Unternehmern

Vertrag vorher. Hauptpflichten nach drei Freigaben.

Der Pachtvertrag wird vorab unterzeichnet. Die Pflichten zur dauerhaften Flächenüberlassung und Pachtzahlung werden erst wirksam, wenn alle drei Bedingungen vorliegen. Einzelheiten regelt § 3; der konkrete Pachtzahlungsbeginn bleibt im Vertrag geregelt.

01	Baugenehmigung Die Baugenehmigung für die vereinbarte Batteriespeicheranlage liegt wirksam und vollziehbar vor.
02	Positive Netzreservierung Eine gültige Bestätigung des zuständigen Netzbetreibers für das konkrete Projekt und die vereinbarte Anschlussleistung liegt vor.
03	Netzanschlussvertrag Der Netzanschlussvertrag mit dem zuständigen Netzbetreiber beziehungsweise Energieversorger ist rechtswirksam abgeschlossen.

§ 1 Geltungsbereich und Parteien

(1) Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) gelten für Flächennutzungsverträge zwischen der SUNTEC BESS GmbH & Co. KG, Am Wolfsbach 6, 99439 Am Ettersberg (nachfolgend „SUNTEC“), und Grundstückseigentümern oder sonst zur Überlassung berechtigten Personen, die bei Abschluss des jeweiligen Geschäfts als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handeln (nachfolgend „Verpächter“). Die Flächennutzungsverträge werden nachfolgend als „Pachtvertrag“ bezeichnet.

(2) Gegenstand ist die Überlassung von Gewerbe- oder Industrieflächen für die Planung, Errichtung und den Betrieb von Batteriespeicheranlagen einschließlich der ausdrücklich vereinbarten Nebenanlagen. Der Verpächter erwirbt durch den Pachtvertrag keine Speicheranlage und wird dadurch nicht zum Anlagenbetreiber.

(3) Diese AGB gelten ausschließlich für Geschäfte zwischen Unternehmern. Entscheidend ist der tatsächliche gewerbliche oder selbständige berufliche Zweck des jeweiligen Geschäfts; die Lage einer Fläche in einem Gewerbegebiet allein genügt nicht. Auf Verträge mit Verbrauchern sind diese AGB nicht anwendbar.

(4) Die maßgebliche Fassung wird dem Verpächter vor Unterzeichnung zur Verfügung gestellt und durch Vereinbarung in den Pachtvertrag einbezogen. Individuell vereinbarte Regelungen haben Vorrang. Die Veröffentlichung auf dieser Webseite ändert bereits geschlossene Verträge nicht.

§ 2 Vertragsschluss vor den Freigaben

(1) Eine Anfrage über die Webseite, eine Eingangsbestätigung, ein Gespräch oder eine Besichtigung begründet noch keinen Pachtvertrag. Darstellungen von Anlagen, Flächenbedarf und möglichen Einnahmen sind unverbindliche Informationen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wird.

(2) Der Pachtvertrag wird vor Vorliegen sämtlicher Voraussetzungen, also Baugenehmigung, Netzreservierung und Netzanschlussvertrag, durch beiderseitige Unterzeichnung geschlossen. Die Parteien vereinbaren dabei ausdrücklich die aufschiebenden Bedingungen nach § 3 dieser AGB. Ein bereits unterzeichneter Pachtvertrag und die Wirksamkeit seiner Hauptleistungspflichten sind daher zu unterscheiden.

(3) Der Pachtvertrag legt insbesondere Vertragsparteien, Grundstück und Teilfläche, Nutzungszweck, Anlagenkonzept, Pacht, Laufzeit sowie einen Endtermin für den Eintritt aller Bedingungen fest. Anlagen zum Vertrag müssen eindeutig bezeichnet sein.

§ 3 Drei aufschiebende Bedingungen

(1) Die Hauptleistungspflichten aus dem Pachtvertrag, insbesondere die Pflicht zur dauerhaften Überlassung der Pachtfläche und die Pflicht zur Pachtzahlung, stehen unter folgenden drei kumulativen aufschiebenden Bedingungen im Sinne des § 158 Absatz 1 BGB. Sämtliche Voraussetzungen müssen für dasselbe vertraglich bestimmte Projekt vorliegen:

a) Baugenehmigung: SUNTEC liegt die wirksame und vollziehbare Baugenehmigung der zuständigen Behörde für die vertraglich vorgesehene Batteriespeicheranlage einschließlich der genehmigungspflichtigen Nebenanlagen vor. Ein Bauvorbescheid oder eine sonstige Vorprüfung genügt nicht. Die Umsetzung darf nicht durch eine behördliche oder gerichtliche Entscheidung untersagt oder ausgesetzt sein.

b) Positive Netzreservierung: SUNTEC liegt eine dokumentierte, gültige Bestätigung des zuständigen Netzbetreibers über die Reservierung der für das Projekt vereinbarten Netzkapazität vor. Sie muss den Standort und die vorgesehene Bezugs- und Einspeiseleistung erfassen. Eine bloße Eingangsbestätigung, allgemeine Netzauskunft oder unverbindliche Vorprüfung genügt nicht.

c) Netzanschlussvertrag: Zwischen SUNTEC und dem zuständigen Netzbetreiber beziehungsweise Energieversorger ist ein rechtswirksamer Netzanschlussvertrag für den vereinbarten Standort und die vereinbarte Anschlussleistung abgeschlossen. Ist im Pachtvertrag eine andere Gesellschaft ausdrücklich als Anschlussnehmerin benannt, kann diese Vertragspartei des Netzanschlussvertrags sein. Ein Antrag, Vertragsentwurf oder noch nicht angenommenes Angebot genügt nicht.

(2) Die bedingten Hauptleistungspflichten werden erst wirksam, wenn alle drei Voraussetzungen zugleich vorliegen. Die positive Netzreservierung muss dann noch gültig sein. Sie gilt auch als fortbestehend, wenn der abgeschlossene Netzanschlussvertrag die zuvor reservierte Kapazität für dasselbe Projekt verbindlich bestätigt und die Reservierung dadurch ersetzt. Der Netzanschlussvertrag darf zum maßgeblichen Zeitpunkt nicht beendet oder unwirksam sein.

(3) Eine geänderte Anlagenleistung oder ein anderer Standort erfüllt die Bedingungen nur, wenn die Parteien die entsprechende Änderung des Pachtvertrags vereinbart haben. Die Erfüllung nur einer oder zweier Voraussetzungen reicht nicht aus.

(4) SUNTEC unterrichtet den Verpächter unverzüglich in Textform über den Eintritt der Voraussetzungen und legt geeignete Nachweise vor. Die Mitteilung dokumentiert den Eintritt; sie begründet kein zusätzliches freies Zustimmungsrecht von SUNTEC. Der Beginn von Flächenübergabe, Laufzeit und Pachtzahlung richtet sich ergänzend nach § 8 und dem individuellen Pachtvertrag.

(5) Die vor Eintritt der Bedingungen geltenden vorbereitenden Regelungen nach § 4 bleiben von diesem Wirksamkeitsvorbehalt ausgenommen. Die gesetzlichen Regelungen über eine treuwidrige Verhinderung oder Herbeiführung des Bedingungseintritts, insbesondere § 162 BGB, bleiben unberührt.

§ 4 Vorbereitung und Vollmachten

(1) Bereits ab Unterzeichnung gelten die ausdrücklich vereinbarten, für die Projektprüfung und Antragstellung erforderlichen Mitwirkungs-, Informations- und Vertraulichkeitspflichten. Erteilte Vollmachten gelten nach ihrem jeweiligen Inhalt. Dadurch werden die noch bedingten Pflichten zur dauerhaften Flächenüberlassung und Pachtzahlung nicht vorgezogen.

(2) SUNTEC darf die für das Vorhaben vereinbarten Netz- und Genehmigungsanträge vorbereiten und einreichen. Begehungen, Vermessungen, Bodenuntersuchungen oder sonstige Maßnahmen auf dem Grundstück setzen ein entsprechendes, ausdrücklich vereinbartes Betretungs- oder Untersuchungsrecht voraus. Termine und Sicherheitsanforderungen sind mit dem Verpächter abzustimmen.

(3) Die Unterzeichnung allein berechtigt nicht zum Baubeginn. Eingriffe in die Fläche, Nutzungsbeschränkungen, Exklusivität oder eine Bindung gegen Angebote Dritter entstehen nur in dem im Pachtvertrag ausdrücklich bestimmten Umfang. Dauer und Ende einer solchen Bindung sind dort festzulegen.

(4) Jede Partei trägt zunächst ihre eigenen Aufwendungen für Verhandlungen und Vorbereitung. Kosten der Projektplanung, Netzprüfung und Antragstellung werden dem Verpächter nur berechnet, wenn dies gesondert vereinbart wurde. Gesetzliche Ansprüche wegen einer schuldhaften Pflichtverletzung bleiben unberührt.

§ 5 Ausbleiben der Voraussetzungen

(1) Die Parteien vereinbaren im Pachtvertrag einen bestimmten Endtermin, bis zu dem sämtliche Bedingungen nach § 3 eingetreten sein müssen. Eine Verlängerung bedarf einer beiderseitigen Vereinbarung; SUNTEC kann den Endtermin nicht einseitig verschieben. Eine unbefristete Exklusivität wird durch diese AGB nicht begründet.

(2) Liegen bis zum vereinbarten Endtermin nicht alle drei Voraussetzungen vor, wird der Pachtvertrag hinsichtlich seiner Hauptleistungspflichten endgültig nicht wirksam. Einer zusätzlichen Rücktrittserklärung bedarf es dafür nicht. Die vorbereitende Projektbindung endet, soweit keine ausdrücklich vereinbarten nachwirkenden Pflichten bestehen.

(3) Steht bereits vorher endgültig fest, dass eine Voraussetzung für das vereinbarte Vorhaben nicht erfüllt werden kann, informiert SUNTEC den Verpächter unverzüglich. Jede Partei kann die vorbereitende Vereinbarung dann in Textform beenden. Eine bloße Verzögerung oder vorläufige Auskunft gilt nicht ohne Weiteres als endgültiges Scheitern.

(4) Allein wegen des Ausbleibens der Voraussetzungen entstehen weder eine Pflicht zur Pachtzahlung noch pauschale Ansprüche auf Ersatz entgangener Pacht oder Projektgewinne. Gesondert vereinbarte Vergütungen und gesetzliche Ansprüche, insbesondere wegen schuldhafter Pflichtverletzungen, bleiben unberührt.

(5) Nicht mehr erforderliche, projektbezogene Vollmachten und Zugangsrechte sind nach Maßgabe ihrer Vereinbarung zu beenden. Bereits vorgenommene Eingriffe sind im vereinbarten und gesetzlich geschuldeten Umfang zu beseitigen. Nach Eintritt sämtlicher Bedingungen führt ein späterer Wegfall einer Voraussetzung nicht automatisch rückwirkend zur Unwirksamkeit; hierfür gelten der Pachtvertrag und die gesetzlichen Regelungen.

§ 6 Fläche und Mitwirkung

(1) Die überlassene Teilfläche sowie erforderliche Zufahrten, Leitungswege, Abstände und Nebenflächen werden im Pachtvertrag und in einem zugehörigen Lageplan festgelegt. Zusätzliche Flächen oder Nutzungsrechte bedürfen einer gesonderten Vereinbarung.

(2) Der Verpächter stellt die für die Prüfung und Antragstellung erforderlichen, ihm verfügbaren Angaben nach bestem Wissen vollständig und richtig bereit. Er informiert SUNTEC insbesondere über bekannte Rechte Dritter, bestehende Nutzungen, Leitungen, Altlasten und sonstige erkennbare Hindernisse.

(3) Beide Parteien unterstützen die vereinbarten Verfahren im zumutbaren Umfang und teilen wesentliche Änderungen zeitnah mit. Erforderliche Zustimmungen anderer Berechtigter, Dienstbarkeiten oder Grundbucheintragungen werden gesondert geregelt; diese AGB ersetzen keine solche Erklärung.

§ 7 Planung, Bau und Betrieb

(1) Planung, Errichtung, Netzanschluss, Betrieb und Instandhaltung richten sich nach dem Pachtvertrag, den einschlägigen Genehmigungen und den gesetzlichen Anforderungen. Aus der Verpachtung folgt keine Verpflichtung des Verpächters, die Speicheranlage zu kaufen, zu finanzieren oder selbst zu betreiben.

(2) Eine bestimmte Entscheidung oder Bearbeitungsdauer von Netzbetreibern und Behörden wird nicht garantiert. SUNTEC bleibt für die ordnungsgemäße Erfüllung eigener vertraglich übernommener Pflichten verantwortlich.

(3) Änderungen der vereinbarten Fläche, Leistung oder Nutzung und wesentliche Auswirkungen auf den Grundstücksbetrieb sind vor Umsetzung mit dem Verpächter zu vereinbaren. Erforderliche Genehmigungen sind einzuholen.

(4) SUNTEC kann geeignete Fachunternehmen einsetzen und bleibt für die eigenen Vertragspflichten verantwortlich. Eine andere Gesellschaft wird nicht allein dadurch Pachtvertragspartei. Ein Wechsel der Vertragspartei oder eine Übertragung von Nutzungsrechten richtet sich nach einer gesonderten Vereinbarung und den gesetzlichen Voraussetzungen.

§ 8 Pacht, Beginn und Laufzeit

(1) Höhe und Berechnung der Pacht, eine gegebenenfalls vereinbarte Mindest- oder Umsatzpacht, Abrechnung, Fälligkeit sowie die umsatzsteuerliche Behandlung werden ausschließlich im individuellen Pachtvertrag geregelt. Angaben auf der Webseite oder in Beispielen ersetzen diese Vereinbarung nicht.

(2) Vor Eintritt sämtlicher Bedingungen nach § 3 besteht keine Pflicht zur Pachtzahlung oder dauerhaften Überlassung der Pachtfläche. Eine gesondert ausdrücklich vereinbarte Vergütung für die Vorbereitungsphase bleibt unberührt.

(3) Der Eintritt der Bedingungen ist vom vertraglich vereinbarten Pachtzahlungsbeginn zu unterscheiden. Ob die Pacht beispielsweise ab Flächenübergabe, Baubeginn oder einem anderen Ereignis geschuldet ist, muss der Pachtvertrag eindeutig bestimmen. Ohne entsprechende Vereinbarung wird die Inbetriebnahme nicht automatisch als Pachtbeginn festgelegt.

(4) Vertragsdauer, Verlängerungen und Kündigungsrechte werden im Pachtvertrag bestimmt. Gesetzliche Rechte zur Beendigung aus wichtigem Grund bleiben unberührt.

§ 9 Übergabe und Rückgabe

(1) Zustand und Umfang der überlassenen Fläche sollen bei Übergabe gemeinsam dokumentiert werden. Zugänge für Bau, Betrieb, Wartung und Störungsbeseitigung richten sich nach den vereinbarten Nutzungsrechten; berechnete Sicherheits- und Betriebsinteressen des Verpächters sind zu berücksichtigen.

(2) Rückbau, Entfernung der Anlagen, Wiederherstellung der Fläche, Fristen und gegebenenfalls vereinbarte Sicherheiten werden im Pachtvertrag geregelt. Gesetzliche Rückgabe- und Schadensersatzpflichten bleiben bestehen. Vorhandene Vorschäden oder Altlasten sind von projektbedingten Veränderungen zu unterscheiden.

§ 10 Verantwortung und Haftung

(1) Für die Haftung der Parteien gelten die gesetzlichen Vorschriften. Diese AGB enthalten keinen pauschalen Ausschluss der Haftung für fehlerhafte Angaben, schuldhaftes Verzögern oder andere Pflichtverletzungen.

(2) Die aufschiebenden Bedingungen nach § 3 sind keine Garantie für den wirtschaftlichen Erfolg der Anlage. Unverbindliche Prognosen oder Rechenbeispiele begründen keine feste Pachtzusage. Ausdrücklich vereinbarte Vergütungen oder Garantien bleiben maßgeblich.

(3) Auch während der Vorbereitungsphase sind die Rechte und berechtigten Interessen der anderen Partei zu beachten. Der Umstand, dass die Hauptleistungspflichten noch nicht wirksam sind, hebt gesetzliche Schutz- und Rücksichtnahmepflichten nicht auf.

§ 11 Unterlagen und Datenschutz

(1) Projektbezogene Unterlagen dürfen für Prüfung, Planung, Antragstellung und Vertragsdurchführung verwendet und den hierfür erforderlichen Fachunternehmen, Netzbetreibern oder Behörden zugänglich gemacht werden. Eine darüber hinausgehende Nutzung vertraulicher Unterlagen bedarf einer entsprechenden Berechtigung.

(2) Personenbezogene Daten werden nach den gesetzlichen Datenschutzvorgaben verarbeitet. Die Datenschutzerklärung auf www.verpachten.de/datenschutz informiert über die Verarbeitung im Zusammenhang mit dieser Webseite. Erforderliche zusätzliche Informationen zur Projektabwicklung werden gesondert bereitgestellt.

§ 12 Schlussbestimmungen

(1) Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Für den Gerichtsstand gelten die gesetzlichen Regelungen. Zwingende gesetzliche Bestimmungen bleiben unberührt.

(2) Änderungen, Ergänzungen und Mitteilungen sollen nachvollziehbar in Textform dokumentiert werden. Gesetzlich oder vertraglich erforderliche strengere Formen sind einzuhalten. Individuelle Vereinbarungen haben unabhängig von ihrer Form im gesetzlich zulässigen Umfang Vorrang.

(3) Sollte eine Bestimmung dieser AGB unwirksam sein, richten sich die Folgen nach den gesetzlichen Vorschriften. An ihre Stelle tritt keine automatisch von SUNTEC bestimmte Ersatzregelung.